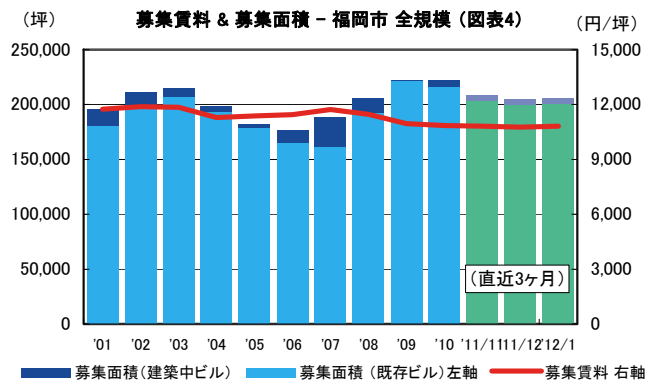
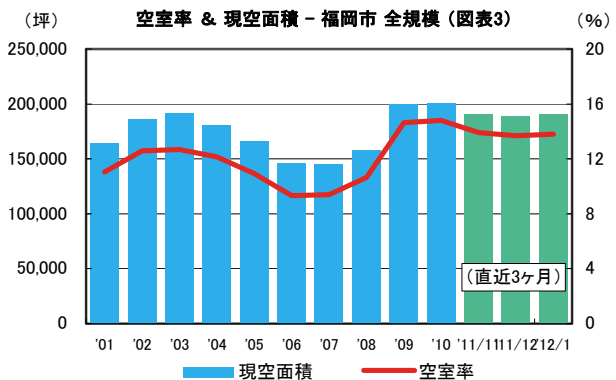
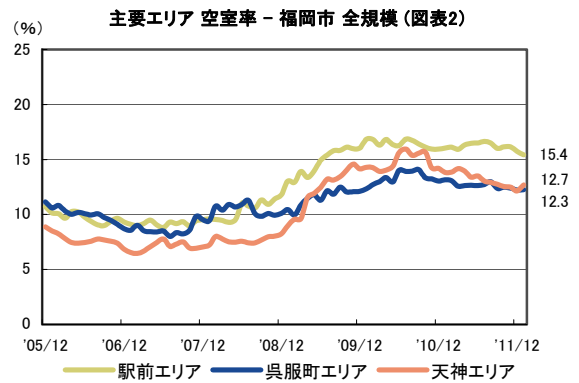
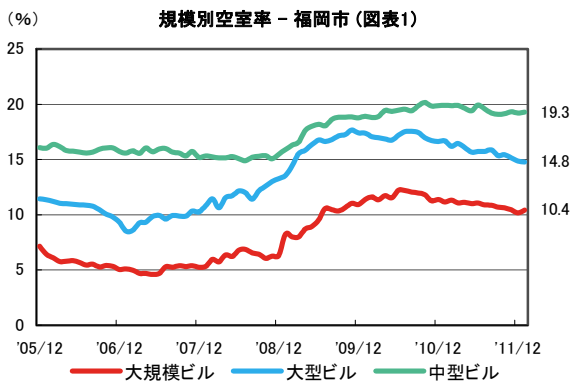


規模別空室率 (図表1): 天神エリア内で既存ビルから新築ビルへ大型テナントが移転し「大規模」を押し上げた。退去後の現空床には後継テナントも具体化しつつあり、底堅い需要を背景に「大規模」の上昇は短期間で解消される可能性もある。

主要エリア空室率 全規模 (図表2): 規模別空室率と同様の理由で、下落傾向にあった「天神」が上昇に転じる一方、「駅前」では改善傾向が定着しつつある。「駅前」は過去2ヶ月で0.8ポイント低下となり、「天神」、「呉服町」との差もそれぞれ2.7%、3.1%まで縮小した。交通利便性に加えて商業施設の魅力も向上した駅前エリアは、オフィス立地としての評価も高めている。

空室率&現空面積 全規模 (図表3,5): 空室率は7ヶ月ぶりの上昇で低下傾向が途切れた。最近の傾向として、築年数の経過した自社ビルからの移転に加えて、アジア系を含む国内外IT・通信系企業からの事務所・コールセンター需要が目立つ。

募集賃料&募集面積 全規模 (図表4,6): 賃料は10,800円/坪前後の水準が半年程度続き、マーケットは安定した状態が続いている。中・長期的には、円高による輸出競争力低下等を背景にメーカー各社が進める事業・生産拠点統廃合の動きが、九州地方の生産施設だけでなく、福岡のオフィス需要に与える影響への懸念も高まっている。



空室率 & 現空面積 <全規模> (図表5)

募集賃料(共益費込) & 募集面積 <全規模> (図表6)

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
空室率 (矢印:対前月比較)	14.03%	14.03%	13.92%	13.69%	13.80%
現空面積	192,448坪	192,147坪	190,950坪	188,586坪	190,626坪

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
募集賃料 (矢印:対前月比較)	10,717円/坪	10,719円/坪	10,811円/坪	10,757円/坪	10,818円/坪
募集面積	207,633坪	208,748坪	208,397坪	204,903坪	205,675坪

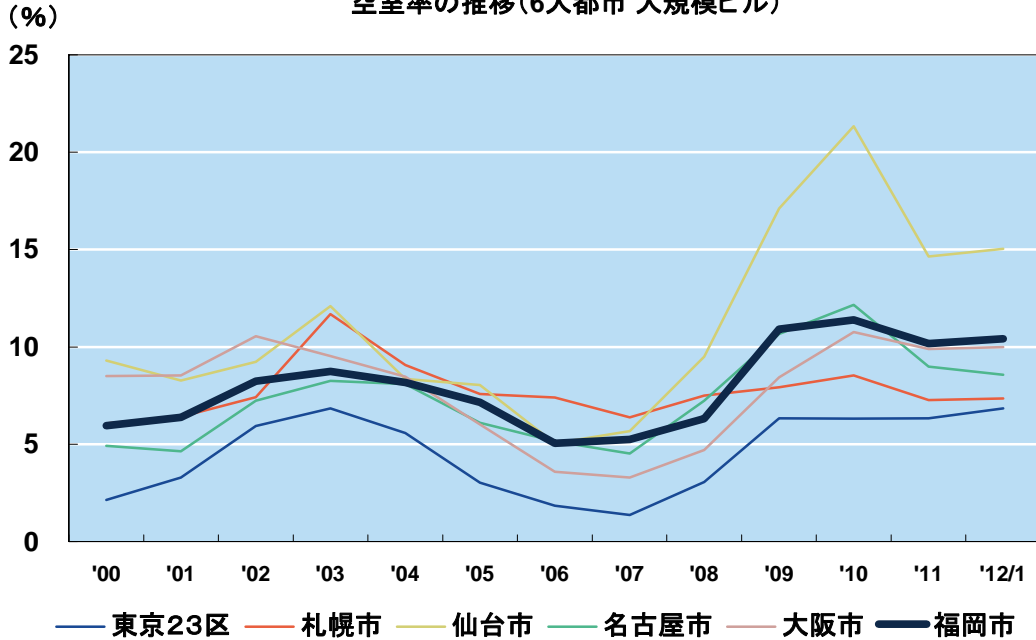
募集賃料(共益費込み)(単位:円/坪)

福岡	大規模	大型	中型	小型	九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
駅前	12,915	12,238	10,135	9,470	久留米	-	10,072	11,000	-
駅東	12,054	10,396	9,186	7,522	小倉	10,670	10,133	8,956	-
呉服町	14,396	11,833	8,061	7,837	佐賀	-	10,420	10,924	-
天神	15,524	12,174	11,470	9,432	長崎・佐世保	-	12,311	10,730	8,933
薬院・渡辺通	13,941	11,976	9,766	9,371	大分	9,950	10,642	9,567	-
百道浜	14,450	-	-	-	熊本	11,700	10,311	10,044	15,353
募集棟数	127	174	276	316	宮崎	12,000	9,991	9,370	-
募集面積(坪)	51,473	31,908	28,041	15,541	鹿児島	11,000	10,600	9,971	8,000
					那覇	12,471	12,520	10,688	10,302
					募集棟数	61	162	168	90
					募集面積(坪)	26,545	33,281	19,360	5,981

* 規模(ワンフロア面積)
大規模(200坪以上)・大型(100坪以上200坪未満)
中型(50坪以上100坪未満)・小型(20坪以上50坪未満)
* 外税表示
* -は調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです。

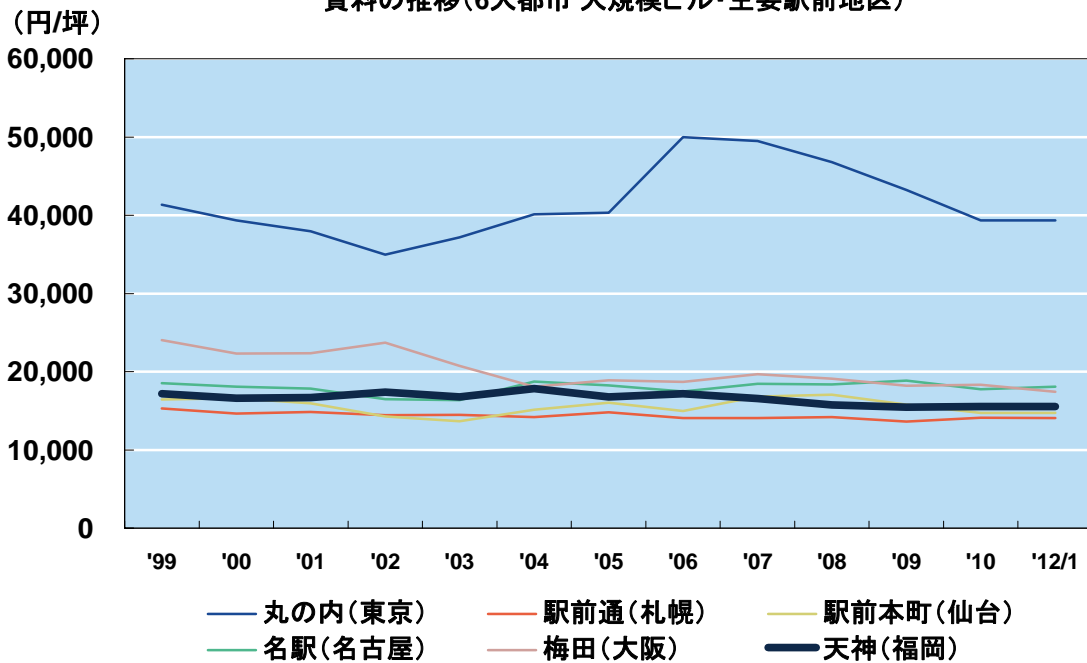


空室率の推移(6大都市 大規模ビル)



賃料	丸の内(東京)	駅前通(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田(大阪)	天神(福岡)
2012/1/31	39,333円/坪	14,056円/坪	14,734円/坪	18,059円/坪	17,414円/坪	15,524円/坪

賃料の推移(6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)



賃料	丸の内(東京)	駅前通(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田(大阪)	天神(福岡)
2012/1/31	39,333円/坪	14,056円/坪	14,734円/坪	18,059円/坪	17,414円/坪	15,524円/坪